



Direzione Organizzativa 3 - Servizi tecnici
Sportello Edilizia

Lodi, 24/04/2025
Rif. 44513/2024

P.E. 913/2024

Spett.le Committente

Edilalba

P.zzale Pietro Zaninelli

26900 Lodi

PEC: impresaedilalba@legalmail.it

Spett.le Progettista

Arch. PieroAlberto Fenini

C.so Mazzini, 86

26900 Lodi

PEC: pieroalberto.fenini@archiworldpec.it

Oggetto: Giudizio di impatto paesistico relativo a progetto di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 40-bis, comma 1, della L.R. 12/2005

Richiedente: Edilalba, sig. Fenini Agostino (legale rappresentante);

Località: Via San Giacomo 13 – 26900 Lodi;

In riferimento alla pratica in oggetto presentata in data 02/07/2024 di prot. gen. 44513 del Comune di Lodi, per la quale sono state presentate integrazioni n. prot. 50166 del 27/07/2024, n. prot. 69825 del 08/10/2024 e n. prot. 74186 del 15/10/2024, vista la richiesta di giudizio di impatto paesistico formulata dal RUP in data 02/09/2024, si informa che la Commissione per il Paesaggio nominata con D.G.C. n. 28 del 21/02/2024, nella seduta del 04.11.2024 ha reso il seguente Parere all'unanimità:

"Giudizio Positivo".

Si comunica che dall'istruttoria dell'ufficio in merito agli aspetti di natura edilizia ed urbanistica, tenuto conto dei successivi approfondimenti tecnici sviluppati e gli indirizzi della Direzione con riferimento, in generale, agli interventi di *"Rigenerazione Urbana"* Ex articolo 40 bis L.R. 12/05, visto il parere agli atti in data 22/04/2025, si rappresenta quanto segue:

- il progetto presentato è localizzato all'interno del Tessuto del Centro Storico del Comune di Lodi con modalità di intervento consentita fino al *"restauro e risanamento conservativo"* disciplinata dall'art. 28.5 delle NA del PdR ed individuato alla tav. 6, *"Assetto della città storica - modalità di intervento"* del PdR;
- la proposta progettuale prevede un intervento di *"ristrutturazione edilizia"* come definito dall'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001 attuabile mediante demolizione e costruzione con diversa sagoma in applicazione dell'art 40-bis della L.R. n. 12/2005, in forza della procedura attivata in data 04.10.2023 dalla proprietà (perizia) ai sensi del comma 5 del richiamato articolo.



Direzione Organizzativa 3 - Servizi tecnici
Sportello Edilizia

Si rileva che, nella fattispecie, la proposta progettuale in esame, con l'applicazione dell'art 40-bis della L.R. n. 12/2005, intende derogare la categoria di intervento per il tessuto urbano disciplinata dal vigente PGT, nel quale l'edificio si trova inserito, passando da *"restauro e risanamento conservativo"* a *"ristrutturazione edilizia"* ai sensi dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 lett. D con demolizione e ricostruzione e diversa sagoma.

Si dà atto inoltre che, non avendo il Comune assunto la delibera di Consiglio Comunale di cui all'art 40-bis comma 1, l'esito positivo della procedura attivata in data 04.10.2023 dalla proprietà (perizia) dà diritto al beneficio volumetrico del 20%, come disciplinato dalla norma, con effetto che, per gli aspetti procedurali, in assenza di tale presupposto amministrativo, sia necessaria l'approvazione del competente C.C. ai fini della dichiarazione di interesse pubblico al recupero e per il perfezionamento del procedimento di deroga, precedentemente esposto, che il progetto contempla.

Infine, si segnala che l'intervento proposto, ricadendo nel Tessuto del Centro Storico, ovvero nella zona omogenea A come disciplinata del DM 1444/68, al netto dei limiti sopra citati, non è realizzabile con intervento diretto (Permesso di Costruire) ma *"...omissis... esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale ...omissis..."* come disciplinato dell'art. 2-bis comma 1-ter del DPR 380/2001.

Per quanto sopra esplicitato, al fine del proseguo amministrativo/autorizzativo si segnala che il progetto soggiace:

- all'approvazione dello stesso a cura del C.C. per la dichiarazione di interesse pubblico al recupero (degrado ambientale e sociale, sicurezza, salute...) e per il perfezionamento del procedimento di deroga (relativamente alla categoria di intervento edilizio diversa da quella disciplinata dalle norme del DdR del PGT per l'immobile), fatto salvo quanto disciplinato per tale categoria di intervento dall'articolo 28.6 delle NA del P.d.R. del vigente PGT;
- alla proposizione di un Piano Attuativo Comunale di recupero, in quanto l'immobile oggetto di intervento ricade nel Centro Storico del Comune di Lodi, ai sensi dell'art. 28.7 comma 4 e ai sensi dell'art. 2-bis comma 1-ter del DPR 380/2001.

In ultimo ai fini della proposizione delle proposte progettuali sopra indicate si segnala la necessità di preliminare verifica circa lo stato legittimo degli immobili oggetto di recupero ai sensi dell'articolo 9 bis del D.P.R. 380/01.

Distinti saluti.

Il Responsabile del SUE - SUAP

Geom. Fabio Di Grandi

Documento firmato digitalmente

Responsabile del Servizio: geom. Claudia Comaschi

Pratica trattata da: arch. Claudia Marsico – mail: claudia.marsico@comune.lodi.it

Ufficio Sportello Edilizia, Piazzale Forni, 1 – Tel. 0371.4091